

Tekst jednolity statutu z uwzględnieniem zmian uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 21 i 22 maja 2015 – Uchwała nr 8/2015.

Postanowienie Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 lipca 2015.

STATUT OLKUSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLKUSZU

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne.....	§ 1 - 6
ROZDZIAŁ II – Członkowie spółdzielni	
A. Przyjmowanie w poczet członków.....	§ 7 – 13
B. Wpisowe i udziały.....	§ 14 – 15
C. Prawa i obowiązki członków.....	§ 16 – 17
D. Ustanie członkostwa.....	§ 18 – 26
E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	§ 27 - 30
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.....	
1. Postanowienia ogólne.....	§ 31
2. Budowa lokali.....	§ 32 - 37
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.	§ 38
4. Zamiana lokali	§ 39
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu..	§ 40 - 41
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali.....	
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	
A. Powstanie prawa.....	§ 42- 43
B. Wkład mieszkaniowy.....	§ 44 – 47
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	§ 48 – 51
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	§ 52 – 55
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	§ 56 – 62
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	
A. Umowa o budowę lokalu	§ 63 -70
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 71
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	§ 72
ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni	
1. Postanowienia ogólne	§ 73 – 81
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	§ 82 – 87
3. Wnoszenie opłat za używanie lokali.....	§ 88
ROZDZIAŁ VI – Organy spółdzielni.....	
1. Postanowienia ogólne	§ 89 – 91
2. Walne Zgromadzenie.....	§ 92 -115
3. Rada Nadzorcza	§ 116 -122
4. Zarząd.....	§ 123 -125

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: **Olkuska Spółdzielnia Mieszkaniowa** zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olkusz.
2. Spółdzielnia działa na terenie miast: Olkusz, Wolbrom oraz gminy Klucze.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu i budynku.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, sprzedaży lokali,
2. kupowanie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tym budynkach lokali mieszkalnych, ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, sprzedaży lokali,
3. wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz gruntów i innych nieruchomości,
4. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
5. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

§ 5.

Dla zaspokojenia potrzeb gospodarczych i kulturalnych członków i ich rodzin Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, a w szczególności może :

1. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste,
2. budować lub nabywać urządzenia pomocnicze lub gospodarce
3. prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,
4. powoływać w miarę potrzeb zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej,
5. popierać i finansować pracę nad nowymi rozwiązaniami technicznymi w budownictwie,
6. propagować zasady racjonalnego urządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi, ergonomicznymi i estetycznymi,
7. organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc, rozwijać działalność społeczną w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi,

8. proponować kulturę współżycia społecznego, prowadzić świetlice, kluby czytelnicze, biblioteki, zespoły artystyczne i koła zainteresowań,
9. prowadzić działalność usługową i handlową, a w szczególności :
 - 1/ organizować i prowadzić produkcję pomocniczą, związaną z budową domów,
 - 2/ zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów,
 - 3/ organizować zaopatrzenie w materiały budowlane, instalacyjne i inne,
 - 4/ prowadzić działalność handlową i usługową w zakresie oczekiwanym przez członków,
 - 5/ prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków

§ 6.

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków Spółdzielczych.

W stosunku do Spółdzielni, które nie są członkami żadnego związku rewizyjnego, funkcję związku rewizyjnego, na podstawie art.259 § 3 ustawy, spełniać będzie Krajowa Rada Spółdzielcza.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 7

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni osoby, która:
 - 1/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 2/ nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 3/ przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
 - 4/ przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub

- unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 5/ nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
 - 6/ ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy,
 - 7/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu
 - 8/ jest małżonkiem członka spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 9/ ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,
 - 10/ została wskazana przez członka spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
2. W sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt. 2, 7 i 9 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
 3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do spółdzielni.

§ 9

W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

§ 10

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu.
4. Przystępujący do spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek.

§ 11

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 1.

§ 12

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 13

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

B. Wpisowe i udziały.

§ 14

1. Wpisowe wynosi 50,00 zł a udział 100,00 zł
2. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o garaż – co najmniej dwa udziały. Członek ubiegający się o lokal użytkowy o powierzchni do 100 m² powinien wpłacić 25 udziałów, o powierzchni od 100 – 300 m² powinien wpłacić 50 udziałów, o powierzchni powyżej 300 m² powinien wpłacić 100 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.
4. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

§ 15

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Zwrot wpłat za udział następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

C. Prawa i obowiązki członków.

§ 16

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,

- 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8/ brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9/ dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
 - 10/ zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia lub jego części ,
 - 11/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ,
 - 12/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2/
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.

§ 17

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1/ stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów spółdzielni,

- 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu
- 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 9/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 12/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

D. Ustanie członkostwa.

§ 18

Członkostwo spółdzielni ustaje w razie:

- 1/ wystąpienia członka ze spółdzielni,
- 2/ wykluczenia członka ze spółdzielni,
- 3/ wykreślenia z rejestru członków spółdzielni,
- 4/ śmierci członka spółdzielni,
- 5/ ustania osoby prawnej,
- 6/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Członek może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni.
2. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 20

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami, o ile dążenia spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.
2. Przyczyną wykluczenia może być w szczególności:

- 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
- 2) poważne lub uporczywe naruszanie spokoju, porządku domowego lub niszczenie zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia spółdzielni,
- 3) poważne lub uporczywe naruszanie postanowień statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów spółdzielni, przez członka lub osoby z nim zamieszkujące,
- 4) naganne działanie na szkodę interesu spółdzielni,
- 5) wprowadzenie spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych
- 6) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie bez zgody spółdzielni całość lub część lokalu dla którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części ,
- 7) nie powiadomił Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływa na wysokość opłat,

§ 21

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni, jeżeli z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków statutowych.
2. Przyczyną wykreślenia może być w szczególności:
 - 1) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) utrata przez członka na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu wraz z prawem do wkładu członkowskiego wniesionego na ten lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
 - 3) członek oczekujący mający zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 4) nie wniesienie w terminie wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany,
 - 5) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nie uzupełnienie wkładu w terminie zakreślonym przez spółdzielnię,
 - 6) rozwiązanie z członkiem umowy o budowę lokalu, jeżeli nie złożył on rezygnacji z członkostwa,
 - 7) utrata przez współmałżonka członka prawa do lokalu lub ustanie członkostwa z przyczyn innych niż śmierć, jeżeli członek uzyskał członkostwo na prawach współmałżonka,
 - 8) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
 - 9) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.

§ 22

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków ma być opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały

o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za sześć miesięcy.

2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

§ 23

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 24

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia, wykreślenia i wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie.
2. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. Członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu ze spółdzielni do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być

powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 27

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia.
1. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania od uchwały oraz o skutkach nie zachowania terminu.
2. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
3. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 28

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 29

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.

§ 30

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 31

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim

2. Budowa lokali

§ 32

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 33

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw.

- indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
- 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 34

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynek i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 35

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i zawierać następujące postanowienia:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie

- prawa do tego lokalu,
7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

§ 36

1. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyła się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 20% wartość budowy,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

§ 38

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności tego lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa Rada Nadzorcza.

4. Zamiana lokali

§ 39

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.

§ 41

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 42

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 43

Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu.

Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię jeśli takie występują.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 44

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej

różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 45

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 46

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

§ 47

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 48

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu

- wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1–3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
 5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 49

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi, któremu przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 50

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 25 statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z

pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 52

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego część, zwaloryzowany proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego część, zwaloryzowany proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego część, zwaloryzowany proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

§ 53

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w paragrafie poprzedzającym i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 54

W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości tej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową. Jeśli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na dany lokal, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, w tym koszty organizacji przetargu.

Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 55

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca

- osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
 3. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
 4. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 56

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 58

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a jeśli nie został spłacony kredyt na zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 59

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 60

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygaśło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 62

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 63

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
1. Z chwilą zawarcia umowy, po stronie członka spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 64

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 65

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 66

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd.

§ 67

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 68

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, oraz do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu a także do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 70

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 71

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty należności określonych w art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 72

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty należności określonych w art. 17(14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni jest obowiązana wpłacić przed zawarciem umowy przeniesienia lokalu.
3. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

ROZDZIAŁ V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 75

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) fundusz społeczno - kulturalny
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 76

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 77

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 78

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego,
 - 3) funduszu społeczno-kulturalnego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 80

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 81

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich przez Radę Nadzorczą.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 82

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków oraz gazu, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych lub gazomierzy zbiorczych, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali według regulaminu rozliczeń.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do lokali jest dwanaście miesięcy, kosztów dostawy wody, odbioru ścieków oraz gazu – sześć miesięcy.
4. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami z centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zalicza ją na poczet przyszłych opłat. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenie o którym mowa w ust. 4 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.
6. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 84

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zalicza się w szczególności:

- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
- 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
- 3) koszty ubezpieczenia budynku,
- 4) koszty administrowania i utrzymania mienia Spółdzielni,

- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
- 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
- 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 10) koszty wywozu nieczystości,
- 11) koszty remontów i konserwacji budynku,
- 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
- 13) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
- 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
- 15) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
- 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
- 17) koszty dostawy gazu
- 18) koszty zawarcia umów przeniesienia lokali, w części nie pokrytej przez osoby uprawnione do zawarcia tych umów
- 19) koszty administrowania Spółdzielni
- 20) pozostałe koszty np. dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, opłaty bankowe, koszty badania bilansu, lustracji ...

§ 85

Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymiany okien i drzwi, naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 4) Malowania i tapetowania ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 5) Malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- 6) Wymienione w paragrafie niniejszym naprawy obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 86

Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości

§ 87

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczenie

- comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
 3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
 4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
 5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze oraz opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i inne opłaty określone w umowie najmu.
 6. Opłaty o których mowa w niniejszym paragrafie mogą być wykorzystane wyłącznie na cele na które zostały pobrane.

3. Wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 88

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od Spółdzielni i odpis na fundusz remontowy powinny być wnoszone miesięcznie, do końca miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 89

Organami spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 90

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

§ 91

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

2. Walne Zgromadzenie.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 93

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16/ Podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy.

§ 94

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności i reprezentatywności, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
4. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni do odrębnej części Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do

- organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków spółdzielni na 45 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, w budynku administracji i w prasie lokalnej.
 3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji mandatowo-skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.

§ 97

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 98

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w niniejszym rozdziale. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.
3. Członkowi prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części członkowi Spółdzielni.
5. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków Spółdzielni.
6. Na każdej części wybierane jest odrębne prezydium.
7. Walne Zgromadzenie lub jego część jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na Zgromadzeniu lub poszczególnych częściach Zgromadzenia..
8. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Warunek o którym mowa w ust. 8 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 100

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Zebrania.

§ 101

Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób

- b) wniosków, w składzie 3 osób
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
 3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
 4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 103

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i niniejszego statutu
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
- 4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 104

Do zadań komisji wniosków należy rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu.

§ 105

Uchylony.

§ 106

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 107

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 108

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 109

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 110

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.

§ 111

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 112

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych w trybie § 95 Statutu. Listę zgłoszonych kandydatów sporządza Zarząd i przekazuje przewodniczącym komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
6. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna.
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów, a w

przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach – liczy się łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.

9. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, a gdy Walne Zgromadzenie jest odbywane w częściach – liczy się łącznie wyniki na wszystkich częściach walnego. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów na ostatnie miejsca mandatowe, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 113

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego

§ 114

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 115

1. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a w przypadku Walnego Zgromadzenia podzielonego na części – jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
4. W przypadku Walnego Zgromadzenia podzielonego na części, w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący

obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

5. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część Walnego Zgromadzenia.

3. Rada Nadzorcza.

§ 116

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w kwocie równej:
 - 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej Oraz Przewodniczących Komisji Rady
 - 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.Za czas nieobecności obniża się ryczałt proporcjonalnie do ilości posiedzeń w miesiącu. Ryczałt wypłacany jest również w miesiącach w których Rada Nadzorcza nie odbywa posiedzeń.
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej.

§ 117

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
2. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
3. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, przeprowadza się wybory uzupełniające składu Rady Nadzorczej.

§ 118

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 119

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
16. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
18. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 120

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 121

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 122

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej określonej Statutem.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 123

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) zawieranie z członkami umów:
 - a/ o budowę lokalu,
 - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,

- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
- 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni.
- 12) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.

§ 124

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 125

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.